

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Case antisismiche, possibile l'acquisto attraverso il bonus

L'incentivo è dovuto anche in caso di preliminare stipulato prima di luglio

Luca De Stefani

Nel caso di acquisto, in una zona sismica 1, 2 o 3, da parte di una persona fisica di un'abitazione, soggetta a misure antisismiche realizzate da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante la demolizione e la ricostruzione dell'intero edificio («anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento»), spetta la detrazione del 110% anche se il preliminare è stato stipulato pri-

ma del 1° luglio 2020, a patto che questo acquisto (tramite rogito notarile) avvenga entro 18 «mesi dalla data di conclusione dei lavori» e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021.

In questo caso, è possibile anche effettuare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Se il prezzo dell'appartamento è pari o inferiore a 96mila euro e l'impresa accetta lo sconto in fattura pari al prezzo di vendita, la persona fisica non dovrà effettuare alcun pagamento per l'acquisto, in quanto questo verrà compensato con la riduzione del prezzo, conseguente all'accordo di trasferimento del credito d'imposta del 110% dalla persona fisica al fornitore. Si arriva a questa conclusione generale, analizzando la risposta a un caso particolare con l'interpello dell'agenzia

delle Entrate 325 di ieri.

Il caso trattato riguardava un'abitazione, quindi, non vi sono novità relativamente all'interpretazione restrittiva (e contraria alla norma) dell'agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati non residenziali. In generale, infatti, la lista degli immobili agevolati al 110%, contenuta nella circolare delle Entrate dell'8 agosto 2020, n. 24/E, è riportata nel generico paragrafo 2 (relativo a tutto il 110%), pertanto, il limite della destinazione residenziale non riguarda solo l'ecobonus trainante o trainato, ma anche gli interventi antisismici, che, invece, in base alla normativa originaria, consentono le detrazioni Irpef e Ires del 50-70-75-80-85% anche per gli immobili adibiti ad attività produttive.